

导语

上海易居房地产研究院是易居中国的研发机构，是由上海市社会科学界联合会主管，并经上海市社会团体管理局登记注册，具有法人实体地位的专业房地产研究机构。经过十余年的发展，曾获“上海市优秀民办社科研究机构”四连冠，被评为“上海市5A级社会组织单位”，以及“全国社科联创建新型智库先进单位”。多年来我们的研究成果在行业内取得较大的影响力和公信力，获得了政府部门、行业协会及各大企业的支持与赞誉。

易居研究院自2009年以来每年都会承接轨道交通相关科研课题研究，近十年的研究经验，从战略研究到模式研究，从市场研究到项目研究，实现了整个轨道交通上盖开发领域从宏观到中观到微观的研究。2018年我们在近十年研究经验的基础上发布国内首份《中国城市轨道交通TOD发展研究报告》，2019年我们发布业内首份《中国城市轨道交通TOD发展蓝皮书》并得到了业内热烈的反响。

TOD项目定位研究

- 南京王五庄车辆段上盖开发市场调研及前期定位研究
- 成都龙潭寺站TOD项目前期策划方案
- 贵阳轨道交通土地作价出资2个重点地块前期定位策划
- 上海龙阳路TOD项目前期调研及市场定位研究
- 重庆马家岩车辆段综合开发市场调研及前期定位研究
- 上海闵行元江路停车场综合开发市场调研及前期定位研究
- 上海青浦徐泾停车场综合开发市场调研及前期定位研究
- 上海宝山陈太路停车场综合开发市场调研及前期定位研究
- 宁波江东明楼站站点上盖综合开发市场调研及前期定位研究

易居研究院

TOD政策及模式研究

- 南京地铁上盖物业开发运作模式研究

随着轨道交通场站上盖物业综合开发的不断深入，南京地铁公司在开发过程中遇到了一些问题和障碍，主要是在顶层设计、开发运作及合作模式选择、土地出让政策、获地资金、持有物业运营等方面。针对当前的问题，2019年，南京地铁公司与易居研究院组织开展了《南京地铁上盖物业开发运作模式研究》，通过借鉴香港地铁的经验，明确南京地铁上盖物业开发在开发模式、合作模式、融资模式、退出模式上的选择，同时提出南京地铁上盖物业开发运作的对策建议，课题结果是促进南京地铁上盖物业开发政策的深化与修订，使南京在轨道交通TOD政策有了较大的突破。

申通集团租赁住房建设实施的综合研究

2018年受申通资产委托，开展申通集团利用地铁停车场上盖发展租赁住房的研究，本项目是站在中央和上海市政府对住房租赁市场发展的要求，从申通集团战略出发，对申通发展租赁住房当前现有的资源和未来可用的资源进行分析，融合当前住房租赁市场外部环境，提出适合申通集团发展租赁住房的战略选择，对住房租赁行业相关企业进行借鉴分析，提出申通发展租赁住房采取的合作模式及可行路径。

全国重点城市轨交车辆基地开发可行性研究

当前全国范围内各级城市轨道交通建设大幅提速，在土地资源稀缺背景下，车辆基地土地的复合利用也提上日程。在国内轨道交通发展的历史性机遇期，京投发展有意战略深耕车辆基地上盖开发领域，也有有实力尝试走出去战略，从而拓展开发业务，扩大开发规模。本研究对重点城市轨道交通车辆基地进行系统梳理，对车辆基地上盖开发现状、开发模式进行调研，并根据车辆基地开发的影响要素建立多层次指标体系，对车辆基地的开发价值进行科学评判。

地铁公司持有物业收益反哺轨交的运营模式研究

上海地铁资产管理有限公司希望集中上海申通资产经营管理有限公司已有的持有型物业，以及未来准备开发的优质物业，并通过集中化管理和未来资产价值的提升，为资产公司创造更好的效益，在现金流上提供强有力的支撑，最大程度的弥补轨道交通运营的亏损。因此，2016年4月-11月，上海地铁资产管理有限公司委托我院对持有型物业收益反哺轨交运营的可行性进行深入研究，以期通过深入研究房地产行业发展情况，探索持有型物业，特别是上海持有型物业的发展前景，借鉴发达国家和地区持有型物业的发展经验，对投资公司发展持有型物业的前景进行研判，并提出发展持有物业的运营模式及可行路径。

上海城市进入及轨交车辆基地开发的可行性研究

2016年京投发展有意拓展其在北京车辆基地开发的经验，希望进入上海，特委托易居院对上海当前进入的可行性进行研究。研究指出，上海36个轨交车辆基地面积大、分布广、可开发价值较高，可开发基地占比超五成，开发潜力较大。上海已开发的车辆基地均和申通直接相关，土地绝大多数由申通在公开市场上获取，开发商通过与申通股权合作或者购买参与开发，建议京投以和申通合作的方式进入上海市场和上海轨交开发领域，实现在政府关系、资源背景、技术领域有效疏通。

轨道交通上盖项目开发权益转让研究

申通集团定位于专业的轨道交通开发和运营企业，对于房地产业务，从集团角度希望作为能够成为反哺轨道交通运营亏损的重要板块，因此申通资产定位为“一级半开发商”。为了锁定轨道交通场站开发的收益，申通希望能够探索创新合作模式，探究房地产企业发展动向，通过学习港铁、深圳地铁的经验，探索上盖项目房地产开发轻资产模式，从而为接下来的可持续发展做充分的准备。为此，2016年1月-12月，我院受申通委托，对轨交上盖开发权益转让以及房地产行业轻资产模式等进行分析研究，并借鉴香港、深圳、北京上盖综合开发经验，结合金桥停车场项目对未来开发权益转让模式提供了一些探索性建议。

香港深圳地铁物业开发模式及典型案例研究

2014年6月-12月，为了更加直观深入的学习香港和深圳地铁物业开发的先进经验，我院和申通地铁共同组织香港、深圳地铁的考察学习活动。在香港学习期间，香港地铁相关领导对港铁的开发经验、物业运营管理和具体项目做了深入的介绍，我院的调研团队对香港十多个物业开发项目进行了考察，包括九龙湾停车场（德福广场）、九龙站（圆方及君临天下等）、青衣站（青衣城）、东涌站（东涌）、将军澳停车场（康城）等。在深圳学习期间，调研团队一方面听取了深圳地铁物业开发的政策现状、发展现状和未来规划的介绍，另一方面对前海车辆段、龙华车辆段进行了的调研访谈。通过香港和深圳地铁物业开发模式和项目的调研学习，极大的提升了我院对地铁物业开发的认知，为进一步做好地铁物业开发研究奠定了基础。

上海轨道交通车辆基地综合开发工作机制研究

2014年6月-2015年3月，为配合轨道交通综合开发政策体系落地，实现政策与操作层面的有效衔接，我院受申通资产公司委托，深入研究了轨道交通车辆基地土地综合利用的工作机制，提出了以工作流程再造、核心保障制度建设为基础的企业运营方案，以及研究了轨道交通投融资可持续发展模式、土地融资中的问题与对策等。在借鉴港铁、深圳地铁成功经验的基础上，结合上海轨道交通综合开发的政策体系，提出了契合上海实际的轨道交通综合开发工作流程与机制。

上海轨道交通车辆基地综合开发合作模式研究

在上海建设用地负增长的背景下，申通地铁公司进一步明确自身定位，学习香港经验，对轨道交通场站上盖综合开发采取合作开发模式，这样有助于城市打造高水准高品质物业。地铁公司与开发商的合作模式是一项十分值得研究的课题。2014年1月-6月，我院受申通委托，对现存的合作模式进行研究，包括股权合作、在建工程转让、代建、收益权转让等，根据现实条件和可操作性，我们给出优选、次选和不选的合作模式建议，为后续地铁公司与开发商的顺利合作给出了系统性的建议。

上海36处轨道交通车辆基地综合开发可行性研究

2014年1月-6月，受申通地铁委托，我院围绕上海现规划的36处轨道交通车辆基地进行研究，通过对现状及特点进行分析与总结，对车辆基地根据现实基础、市场环境、规划条件、可开发时间、经济效益等维度进行分类，并根据开发的可行性进行分类排序，最后得出近期、中期和远期可综合开发的车辆基地排序，以及近中期可综合开发车辆基地的开发方向。课题专家评审会表示该项研究具有较强的创新性和应用性，专家对研究成果给予了充分的肯定。

易居研究院

TOD项目定位研究

南京王五庄车辆段上盖开发市场调研及前期定位研究

2019年9月，受北京城建院委托，我院对南京地铁10号线二期王五庄车辆段上盖开发进行了前期策划定位研究。该项目总建筑面积超100万平方米，功能复合，业态复杂。研究基于北京城建院投标阶段的方案进行全方面的论证，一是从宏观环境和项目本体出发，总结项目的SWOT，并提出相应的策略以提升优势，改善弱项，把握机遇，面对威胁；二是从房地产市场现状出发，研判项目所在区域各业态的发展机会和存在风险，进一步优化了项目的业态配比，如提出商业地块设置一定比例的酒店式公寓，从多个角度论证集中商业的体量等；三是从经济效益出发，建议了开发时序和分期策略。研究目标希望南京打造全国标志性的TOD项目。

成都龙潭寺东站TOD项目前期策划方案

2019年1月初，易居研究院受上海市隧道工程轨道交通设计研究院的委托，对成都市龙潭寺东、西站及车辆段TOD项目进行前期策划研究。策划服务分为两个阶段：第一阶段，易居研究院通过对成都和区域发展环境的解读，以及成都房地产市场的初步分析，提出了三个地块的发展定位和经济测算，助力上海隧道院中标龙潭寺东

站一体化设计。第二阶段，需要对三个地块作为一个整体进行研究，一体化设计范围扩大到3051亩。易居研究院通过深入的市场调研和分析，从宏观视角预判未来十年成都市的房地产发展走势，通过借鉴国内外成功的区域开发案例实现分期开发，并从市场和经济的角度科学的制定销售价格实现资金的滚动投入。

■ 贵阳轨道交通土地作价出资2个重点地块前期定位策划

2018年10月，受上海城建设计集团委托，我院对贵阳轨道交通3号线花溪南停车场和S2线龙昌车辆段作价出资土地进行前期市场定位策划研究，支撑贵阳“轨道+物业”的发展模式。我院在实地调研和市场分析基础上，确定了两个项目合适的建设规模与物业配比，对各个业态进行总体定位、产品定位、客群定位以及价格定位，并通过投资测算，论证项目的经济可行性，为项目综合规划设计方案提供进一步的市场支撑。通过易居研究院的前期策划研究，助力上海城建设计集团中标贵阳花溪南停车场一体化设计，增加了贵阳地铁公司对场站综合开发的信心。

■ 上海龙阳路TOD项目前期调研及市场定位研究

18号线龙阳路开发项目，总建筑面积130万方，是上海少有的稀缺大规模TOD地块。申通资产公司和地产集团意向于2017年内拿地。由于项目体量较大、资金要求高，需要对项目经济可行性做初步分析。本研究聚焦在拿地之前，通过分析项目拟建地区经济发展和房地产市场环境现状，并对周边物业进行深入调研，对项目未来售价和租金提出合理的建议。

■ 重庆马家岩车辆段综合开发市场调研及前期定位研究

重庆轨道交通1号线马家岩站-轨道交通环线天星桥站车辆段上盖物业开发项目。2015年5月-7月受上海隧道院和重庆轨交集团委托，我院对项目的物业市场、典型案例、整体定位、业态布局和财务进行了调查和研究。研究团队在分析地块条件、区域环境和房地产市场的基础上，确定了拟开发的物业组合；提出了“智慧欢乐谷”、“中央活力区”等概念；项目整体定位与工程规划设计衔接紧密，具有非常强的落地性、可操作性；针对本项目特点，在商业建筑风格上摒弃了传统的盒子设计，提出街区式购物中心的新理念。

研究团队的专业度得到委托方的充分肯定和赞扬，为重庆轨交公司对该地块的综合开发增加了信心，也为双方后续的合作奠定了基础。

■ 上海闵行元江路停车场上盖物业综合开发市场调研及前期定位研究

上海轨道交通15号线停车场上盖物业开发项目。2015年3月-6月受申通资产公司委

托，研究院对该项目前期的物业市场、定位策划、开发路径进行了调查和研究。研究团队一方面综合评估了周边交通、人口、产业结构、产业园区规划对项目的影响，另一方面，总结分析了项目周边的土地、住宅、商业、办公、酒店、公寓等物业市场现状；在此基础上，提出了“智慧综合体”的概念，并给出了不同的开发路径和实施方案。通过扎实的调研，全面分析了周边未来重大工程对本项目的影响；地块整体定位紧扣互联网+，大众创业、万众创新的时代背景；针对项目实施难度大的特点，提出了落地性、操作性强的多种开发方案。

■ 上海青浦徐泾停车场综合开发市场调研及前期定位研究

2014年6月-2015年6月，我院对上海轨道交通17号线徐盈路站点-徐泾停车场上盖物业开发项目进行了跟踪性研究。包括前期市场调研、定位策划和财务测算，着眼项目的差异化定位和落地性，提出“商业引领区域发展、办公配套会展产业、住宅体现区域宜居”的总体开发目标，商业上定位“以餐饮、儿童体验、休闲娱乐为核心的精品社区型商业”，填补了区域空白。根据我们的研究成果，2015年1月，申通地铁通过公开招拍挂竞得该项目的土地开发权。后期我们又进行了产品价格定位和后评估研究。

2014年8月份完成“项目定位策划和开发建议报告”，2015年3月完成“价格定位报告”和6月完成“商业后评估研究报告”，三份报告均得到委托方和项目所在区政府的高度认同和好评，为项目后期建设提供了重要支撑。

■ 上海宝山陈太路停车场综合开发市场调研及前期定位研究

上海轨道交通15号线停车场上盖物业开发项目。2014年11月-2015年1月受申通资产公司委托，我院围绕周边物业市场、项目可行性、整体定位策划展开了调查和研究。总结分析了宝山区和祁连板块的住宅、商业、办公、酒店等物业市场的售价/租金、去化/出租率、客群等现状；针对项目周边商业/商务氛围较弱的现实，研究团队通过翔实、客观的市场调查，准确把握了3-5公里范围内的物业市场特征，提出了以住宅为主的地块开发方案，帮助委托方解决了地块商业、商务指标过高的难题。

■ 宁波江东明楼站站点上盖综合开发市场调研及前期定位研究

宁波轨道交通3号线、6号线明楼站站点上盖物业开发项目。2014年11月-2015年1月受上海隧道院和宁波轨交公司的委托，我院对区域内的人口、产业、消费水平与偏好、交通体系、地块条件进行了综合评估，针对项目与工程规划衔接紧密、落地性强的特点，研究团队运用多种方法，对物业进行了分析和筛选；基于项目地块小的特点，进行差异化定位，提出了“新邻乐活港”的概念，打造“商业+公寓”式

的微型精品综合体。

■ 上海风险奉浦站站点上盖综合开发市场调研及前期定位研究

上海轨道交通5号线延伸段奉浦路站站点上盖物业开发项目。2014年5月-12月受申通资产公司委托，我院通过对站点所在区域经济、产业、人口、房地产市场等方面的深入分析和详实调研，反复论证了项目建设的必要性及有利条件。地块最初商办物业比例过大，研究团队基于全市及区域板块商办物业整体供过于求的现状，在市场调研和财务测算的基础上，调整了项目物业配比，并重新进行产品定位。

委托方对调整后的方案表示满意，认为研究团队的物业市场研究全面、准确，新方案比较贴近市场需求，对项目后期的规划、审批、落地提供了重要依据。

-END-

易居研究院